



## Inside

- 02 ジェロントロジーとは? ● 前田 展弘
- 03 健康寿命の延伸とは ● 三原 岳
- 04 若者のオタク化に対する警鐘 ● 廣瀬 涼
- 06 GoToトラベル・イートの利用意向 ● 久我 尚子
- 08 オフィス市場は調整局面入り。REIT市場は価格の戻りが鈍い。 ● 吉田 資
- 10 新型コロナ ワクチンの優先順位 ● 篠原 拓也
- 11 長引く円高、終止符は打たれるか? ● 上野 剛志



RESEARCH

# ジェロントロジーとは?

## 人生100年時代の基礎知識



生活研究部 ジェロントロジー推進室 主任研究員 前田 展弘

maeda@nli-research.co.jp

近年、「ジェロントロジー」という言葉を見聞きする機会が増えていないだろうか。ニッセイ基礎研究所は2001年から、民間シンクタンクとしては唯一、ジェロントロジーの研究に取り組んできている。ここで改めてジェロントロジーが一体どのようなものか紹介したい。

### ■ ジェロントロジーとは、

#### 『人生100年時代の基礎知識』

ジェロントロジー (Gerontology) は、「AGING」、つまり個人の「加齢(年をとること)」と、社会の「高齢化」を研究対象とした一つの学問であり知識基盤である。「加齢に伴う心身の変化を研究し、高齢社会における個人と社会の様々な課題を解決することを目的とした、AGING (加齢・高齢化)を科学する学問」がジェロントロジーと言える\*。ギリシャ語の「高齢者」の意味を表すGerontに、「学」を表すologyがついた造語である。日本では「老年学」「加齢学」と訳されることが多いが、それ以外にも「長寿学」「高齢学」「熟年学」「創齡学」「人間年輪学」「長寿社会の人間学」「人生の未来学」「生きがいの科学」など多様な訳が見られる。筆者もメンバーである東京大学高齢社会総合研究機構 (Institute of Gerontology) では「高齢社会総合研究学」と訳している。

ジェロントロジーの歴史は実は古く、すでに1世紀の時が経っている。1903年にフランス・パスツール研究所のメチニコフ博士が長寿に関する研究をジェロントロジーと命名したとされ、1930年代以降、主にアメリカを中心に発展してきた。現在もアメリカでは約250の大学や研

究機関でジェロントロジーの研究や教育が進められている。日本では1960年代以降、日本老年学会を中心とした学会での活動は行われてきているが、世間一般までの広がりはなかったように思われる。しかしながら、人生100年時代の到来とともにようやく日本でも、長寿時代の新たな生き方、超高齢社会のあり方、高齢者市場の開拓の仕方などが模索されるなかで、ジェロントロジーへの関心と注目が高まってきているということなのであろう。

### Gerontology

“AGING(加齢・高齢化)”が研究テーマ  
加齢に伴う心身の変化を研究し、**高齢社会における個人と社会の様々な課題を解決**することが目的  
AGINGを科学する学問=ジェロントロジー

### ■ ジェロントロジーに含まれる知識

では、ジェロントロジーはどのような知識や情報を提供してくれるのか。その範囲は極めて広範多岐に及ぶが、中心となる骨格は次の2つである。一つは、個人が“より良く”長生きしていくために知っておくべき**「長寿時代(人生100年時代)のライフデザイン」**に関わる知識と情報。「健康」に関することはもちろん、理想の「生き方や老い方」、高齢期の「活躍」の仕方、「お金」や「住まい」のこと、医療や介護そして終末期のことなどが含まれる。もう一つは、社会が持続的に発展していくための**「超高齢社会のデザイン」**に関わる知識と情報。社会保障制度全般から、医療、介護、年金、住宅、交通システムに関わる制度・政策、ジェロンテクノロジー (福祉工学) や高齢者に関わる法制度などを含む。下記の書籍「東大がつくった高齢社会の教科書」(東京大学高齢社会総合研究機構編



まえだ・のぶひろ

04年ニッセイ基礎研究所。

06-08年度東京大学ジェロントロジー寄付研究部門・協力研究員。  
09年度～東京大学高齢社会総合研究機構・客員研究員。



#### 総論【共通】

- 第1章：超高齢未来の姿
- 第2章：超高齢未来の課題
- 第3章：超高齢未来の可能性  
～課題解決に向けた方向性

#### I. 人生100年時代のライフデザイン【個人編】 (個人のエイジング課題の解決に向けて)

- 第4章：長寿時代の理想の生き方・老い方
- 第5章：高齢者の活躍の仕方(就労・社会参加・生涯学習等)
- 第6章：高齢者の住まい
- 第7章：高齢者と移動
- 第8章：高齢者の暮らしとお金
- 第9章：高齢者の暮らしを支える社会資源
- 第10章：老化の理解とヘルスプロモーション
- 第11章：認知・行動障害への対応
- 第12章：最期の日々を自分らしく

#### II. 超高齢社会のデザイン【社会編】 (社会の高齢化課題の解決に向けて)

- 第13章：超高齢社会と社会保障
- 第14章：医療制度の現状と改革視点
- 第15章：介護・高齢者福祉の現状と改革視点
- 第16章：年金政策の現状と改革視点
- 第17章：住宅政策・まちづくり
- 第18章：交通・移動システム
- 第19章：ジェロンテクノロジー(福祉工学)
- 第20章：高齢者と法・自己決定と本人保護

著、(株)ニッセイ基礎研究所編集協力)の目次を見ていただくと、ジェロントロジーのカバー範囲がご理解いただけるかと思う。

ニッセイ基礎研究所ではHPの中で「**ジェロントロジーを学ぼう**」というコーナーを新たに2020年10月より開設した。こちら併せてご覧いただくとジェロントロジーの主なエッセンスはご理解いただけると思う。ぜひ、ジェロントロジーを学ばれ、これからの人生設計、また企業としての新たな事業展開、地域の新たなまちづくりなど多様な面でジェロントロジーから得た知識と情報を活かしていただければ幸いである。

【\*】筆者がジェロントロジーの実態を踏まえて整理した解釈。ジェロントロジーの定義に関しては、『現代エイジング辞典』(1996年)では「老年学は人口の高齢化にともなって起きてきた種々の変化や問題を解決するために、生物学、医学、心理学、経済学、社会学、社会福祉学、建築学などの自然科学と社会科学の関連した科学の協力によってできた総合科学」とされる。

# 健康寿命の延伸とは

マイナス面への配慮も必要



保険研究部 主任研究員 三原 岳  
mihara@nli-research.co.jp



みはら たかし  
95年 時事通信社入社。  
11年 東京財団研究員を経て、17年10月 ニッセイ基礎研究所(現職)。  
「医業経済」に「現場が望む社会保障制度」を毎月連載中。  
主な著書に「地域医療は再生するか〜コロナ禍における提供体制改革〜」、  
「必修自治体職員ハンドブック(第8版)」(共著)。

## 1——はじめに

人口の高齢化が進む中、「健康寿命」を伸ばす必要性が論じられている。健康寿命とは一般的に「医療・介護が必要のない状態」を指しており、平均寿命だけでは、高齢者の生活・健康状態や生活の質(QOL)を把握しにくい。こうした指標が用いられるようになった。

しかし、健康寿命の延伸政策には様々な批判も付きまとう。本稿では、健康寿命の延伸が注目される背景を探るとともに、そのマイナス面も指摘する。

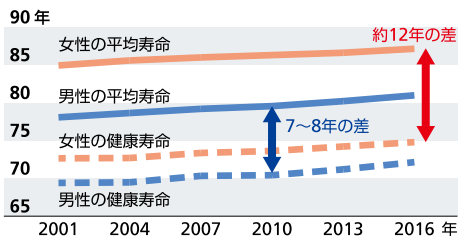
## 2——健康寿命とは何か

健康寿命には様々な定義、計算方法が存在するが、政府が公表している定義では「日常生活に制限のない期間の平均」としており、一般的に「医療・介護が必要のない状態」と言える。

平均寿命と健康寿命の差は図表1の通りであり、男性で7~8年、女性で12~14年の差が生まれていることが分かる。

【図表】健康寿命と平均寿命の推移

出典：内閣府「高齢社会白書」2020年版を基に作成  
注：元データは「簡易生命表」「完全生命表」「健康寿命における将来予測と生活習慣病対策の費用対効果に関する研究」  
「健康日本21推進専門委員会資料」。



こうした健康寿命が注目されるようになったのは、厚生省(当時)が2000年に決定した「21世紀における国民健康づくり運動(健康日本21)」で健康寿命の延伸をう

たった辺りにさかのぼる。近年では2019年に閣議決定された骨太方針で「人生100年時代」を見据えた対応策として、健康寿命の延伸を掲げつつ。その意義として、▽個人のQOLを向上し、将来不安を解消、健康寿命を延ばし、健康に働く人を増やすことで、社会保障の「担い手」を拡大、▽社会保障制度の持続可能性確保一といった点を挙げた。

さらに、毎年6月頃に閣議決定されている過去の骨太方針では、「健康関連分野における多様な潜在需要を顕在化」(2014年)といった文言が入っており、ヘルスケア関連産業の育成という意図も込められていた。

厚生労働省が2019年に定めた「健康寿命延伸プラン」でも、2016年で男性72.14年、女性74.79年とされる健康寿命を2040年までに男女ともに3年以上引き上げる目標を掲げつつ、2025年までの施策について工程表が示された。

## 3——健康寿命政策の疑問点

しかし、健康寿命延伸政策には疑問点もある。まず、健康づくりがマクロの医療費抑制に繋がることを実証した研究が少ない点である。例えば、医療の実証研究が蓄積されているアメリカでは、健康の改善だけでなく、費用抑制効果もある医療行為は少ないとされている\*1。

第2に、「健康」になることを強調し過ぎるマイナス面である。例えば、健康寿命延伸の目的として、「費用抑制」を前面に掲げると、病気や障害のある人が「費用が掛かる人」と見なされてしまい、生きにくさを感じる危険性である。

第3に、健康づくりを国が強調し過ぎるマイナス面であり、「健康は義務ではない。権利です。健康は義務だ」という考え方はナチズムと通じる」という批判批判が出ている\*2。ここで言う「ナチズム」は少し唐突かつ不穏な印象を受けるが、生まれて欲しい人や長生きして欲しい人を人為的に選別する「優生思想」と言い換えてもいいだろう\*3。優生思想は戦間期に国内外で注目された考え方であり、日本を含めて世界各国で当時、障害者の断種政策などが実施された。

優生思想は現在、否定されているが、国民に対する強制力を持つ政府が健康寿命の延伸を言い過ぎると、不健康な人が社会から排除されるリスクを伴う。こうした優生思想的な側面は健康寿命のマイナス面として認識する必要がある。

## 4——おわりに

心身ともに「健康」に長生きしたいという願望は自然な感情であり、情報提供や場づくりなどを通じて健康増進に関する国民の選択肢を広げることは意義深い。

ただ、難病患者や重度障害者などが生きにくさを感じるなど、健康づくり政策のマイナス面に配慮する必要がある。

なお、弊社HP「ジェロントロジーを学ぼうコーナー」でも「健康寿命」を幅広く捉え、要介護状態の高齢者が自己決定できる環境づくりなども取り上げている。

【\*1】津川友介(2020)「世界一わかりやすい医療政策」の教科書|医学書院。

【\*2】2019年1月27日「BuzzFeed News」、日本福祉大学名誉教授の二木立氏インタビュー。

【\*3】米本昌平ほか編著(2000)「優生学と人間社会」講談社現代新書。

※「障害」を「障がい」とするケースもあるが、本稿の表記は法令に沿った。

# 若者のオタク化に対する警鐘

若者の考える「オタク」とオタクコミュニティの現実



生活研究部 研究員 廣瀬 涼

hirose@nli-research.co.jp

## 1——はじめに

オタクの活動の場は時代の流れとともに変化している。インターネットの登場により、「2ちゃんねる」のような大型匿名掲示板での交流が、オタクの情報交換の場を中心となった。2ちゃんねるは、オタクたちの情報が集約される集合知のような機能を果たしていたが、匿名性ということもあり、誹謗中傷が蔓延していた。併せて掲示板のコンテキストを把握することや、自分で情報を最低限収集する必要性を強いられる事が利用の障壁となっており、コミュニティへの参加者を、ふるいにかけることができていた。しかし、SNSの登場により、この障壁は消滅した。特にTwitterは、情報が即時に発信消費されることもあり、オタクの新たな情報収集の場として定着した。Twitterは2ちゃんねるとは異なり比較的実社会の延長としての位置づけとして認識されており、気軽に利用できるプラットフォームとなっている。そのためTwitterを用いて、オタクも容易に自身の趣味嗜好と合う他のユーザーと繋がることのできるようになった。

## 2——SNSのオタクコミュニティ

SNSに存在するオタクのコミュニティの特徴として、コミュニティの境界線が明確ではないことが挙げられる。例えばTwitterというプラットフォームには、数えきれないほどの同じ嗜好を持つ者が存在している。一般にコミュニティは共通の意識を持った人々が集まる母体に参加することでコミュニティに身を置くことと

なる。しかし、Twitterには同じ嗜好を持つ人々を集約させる母体の機能が存在しないため、各ユーザーは自身で繋がりた対象を見つけて、自らコミュニティを形成する必要がある。この一個人の繋がりを狭義のコミュニティと捉える事ができる。ユーザーの数だけこの狭義のコミュニティは存在し、互いに重なり合っているため、間接的に他のオタクとの繋がりを持つ事になる。この間接的な重なりも同じ趣味嗜好を持つ者との接点であるため、自身が確認できない広い範囲にオタクのコミュニティは広がっており、無自覚ではあるもののその大きなコミュニティに身を置く事になる。そのため、投稿の公開範囲を制限しない限り、常に自身の知らないオタクに投稿を晒すこととなる。そこには、当然リスクが存在しており、オタクとしてあるまじき姿を投稿してしまうと、自身の知らないオタクたちの眼までその投稿が拡散され、炎上する事もある。

筆者は、SNSにおけるオタクのコミュニティの性質を十分に理解しないで若者が他のオタクと交流することに危機感を抱いている。オタクという言葉が気軽に

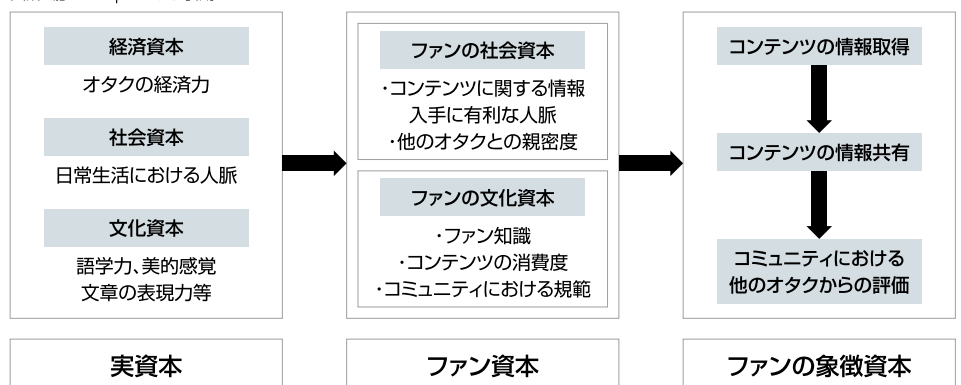
使われるようになった結果、若者がオタクのコミュニティの実態を知らないまま気軽にコミュニティ参加してしまい、自身の抱いていたイメージとの間にギャップが生じてしまうという現象が起きているためである。筆者はこの要因として、「ファン資本」と「コンテンツ市場の性質とオタクの定義」が関係していると考えている。

(図表1参照)

## 3——ファン資本

ファン資本とは、ファンコミュニティで相互作用を行うための元手となるものである。オタクのコミュニティにおいては、オタク同士の情報交換や交流といった「相互作用」が不可欠である。Twitterで言えば有益な情報を発信することが、他のオタクたちにとって“ため”になることであり、その情報は、より多くのオタクに拡散されることで、情報としての価値を高める。つまり、他のオタクから承認されたり、狭義のコミュニティを拡大するうえで、いわばその元手となるのがファン資本なのである。ただ、このファン資本は、実社会におけ

[図表1] 実資本とファン資本の関係  
出所：藤2010, p173より引用





ひろせ・りょう  
14年から日本大学大学院商学研究科博士後期課程所属  
19年ニッセイ基礎研究所(現職)

る実資本によって成立しているということ  
を、多くの若者は認識してはいない。この  
場合における実資本とは、我々自身の経済  
力や人脈、スキルといった社会生活を送る  
上での元手のことであり、その中には経済  
資本、社会資本、文化資本が存在する。実社  
会のコミュニティでは、相手の人となり  
を日常の交流を通して認識していくが、SNS  
におけるコミュニティは繋がりがうき  
かけが「趣味嗜好」であるため、相手の本名は  
おろか、年齢や性別もわからないまま交流  
をすることが一般的である。そのため、趣  
味嗜好に対するベクトルのみが接点である  
がゆえに、SNSにおけるオタクのコミュニ  
ティでは、一見、実社会における社会的立場  
はフラットな状態に見える。しかし、フタを  
開ければ交流をしていた相手が確固たる  
経済基盤を持った大人ということもあり  
える。その結果、このように実社会での人とな  
りを考慮に入れず、他のオタクの消費行動  
を顧みて、若者オタクの間で身の丈に合わ  
ない高額浪費がされたり、経済力がないこ  
とに対する劣等感が生まれることが問題な  
のである。

#### 4—— コンテンツ市場の性質と オタクの定義

オタクという言葉に対する定義や認識  
が、従来のオタクと若者の考えるオタクと  
では大きく異なる(図表2参照)。従来の  
オタクは、他人から認識されることで成立  
しており、レッテルとしての側面が強かつ  
た。他人からオタクと思われたらオタクで  
あり、決して自称するものではなかった。一  
方、最近の若者は、自称することでオタク

[図表2] 従来のオタクとZ世代のオタクの違い  
出所:筆者作成

	成立	対象	意味	性質
従来のオタク	他人からの認識	主にアキバ系文化 熱心に消費しているものはない	熱心に消費している人、詳しい人 オタクぶく見える人	レッテル
Z世代のオタク	自称	趣味全般	ファン 趣味そのもの	アイデンティティ

は成立すると考えており、アイデンティティ  
を顕示するように自身がオタクであること  
を発信している。また、他のオタクは自身  
にとって比較対象ではなく、あくまでも仲  
間であるという考えが強い。この全く異な  
る認識を持ったオタクが消費者として、同  
じ対象物を消費しているということを若  
者が認識していないという事が2つ目の  
問題である。

オタクの中にはお金を支出することが  
美德であるとする層が存在する。彼らは  
消費による自己満足を追求しており、自身  
の経済的・時間的制約の中で購買欲求を  
常に充足しようとする。コンテンツ市場で  
消費されているモノの多くは、一般消費  
財市場とは対極的で、贅沢品市場に性質  
が似ている。珍しいグッズやイベントほど  
希少価値が高く、価値も高騰する。その結  
果、購入する際の倍率も上がるため、購入  
機会を死守するために、他のオタクを排除  
しようとするオタクも存在する。昨今よく  
耳にするようになった、自分の方が優位と  
思いたいが故に、自分の方が立場が上であ  
るとアピールする「マウンティング」が良い  
例である。消費することがコンテンツ愛に  
繋がると考える層は、他のオタクに対して  
経済力でマウントをとる。その対象は若年  
層のオタクも含まれており、消費を煽った  
り、消費する経済力がないことに劣等感を

抱かせるような発言をする。

オタクを自称することがアイデンティ  
ティとなっている多くの若者は、このよう  
なオタクが存在していることや、オタク  
を自称することのリスクを認識していな  
い。その結果、コンテンツコミュニティに  
対して、自身が抱いていたイメージと差異  
が生じ、他のオタクとコミュニケーション  
をとることをやめてしまったり、最悪の場  
合はそのコンテンツから離れてしまうこと  
もあるのである。

#### 5—— さいごに

このような若者のオタクを大きな器で受  
け入れることが、コンテンツ消費の人口を増  
やし、コンテンツを継続させることに繋が  
るわけだが、コンテンツコミュニティの全て  
のオタクが若者のオタクに対して寛容なわ  
けではない。そのため、コミュニティにオタ  
クを名乗って参入する若者のオタク自身  
が上述のリスクを十分に認識して自衛する  
必要があると筆者は考える。せっかくコン  
テンツに関心を持った若者が、他のオタクの  
排他的な行動のせいでそのコンテンツのこ  
とを嫌いになるようなことが、可能な限り  
無くなっていくことを願うばかりである。

# GoToトラベル・イートの利用意向

## 第2回 新型コロナによる暮らしの変化に関する調査



生活研究部 主任研究員 久我 尚子  
kuga@nli-research.co.jp



くが なおこ

01年早稲田大学大学院理工学研究科修士課程修了(工学修士)。  
同年株式会社NTTドコモ入社。  
07年独立行政法人日本学術振興会特別研究員(統計科学)。  
10年ニッセイ基礎研究所、16年7月より現職。

### 1—— 9月末のGoTo利用状況

政府の需要喚起策である「GoToキャンペーン」には、トラベルやイート、イベント、商店街の4本の柱がある。トラベルは7月下旬、イートは9月から開始され、イベントや商店街は10月中旬から事業者の募集が始まった。

ニッセイ基礎研究所の調査<sup>\*1</sup>にて、先行して始まったトラベルとイートの利用状況を見ると、9月末時点では「利用した/予約済み」の割合は、トラベルは15.2%、イートは1.4%にとどまる[図表1]。ただし、イートは9月から順次開始したため、10月以降は大幅に伸びている可能性もある。

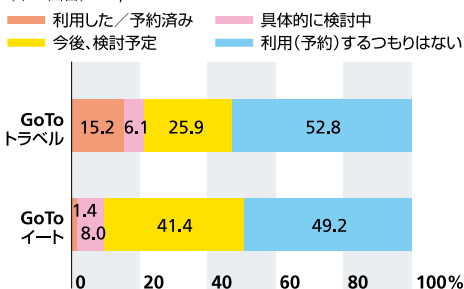
「利用した/予約済み」に「具体的に検討中」をあわせた「利用積極層」は、トラベルは21.3%、イートは9.4%で、さらに「今後、検討予定」をあわせた「利用意向あり」層は、トラベルは47.2%、イートは50.8%を占める。

つまり、現在のところ、トラベルもイートも積極的に利用する消費者は少数派だが、約半数には利用意向がある。

### 2—— GoTo利用積極層の特徴

全体の約2割を占めるGoToトラベルの利用積極層の特徴を見ると、独身の若者

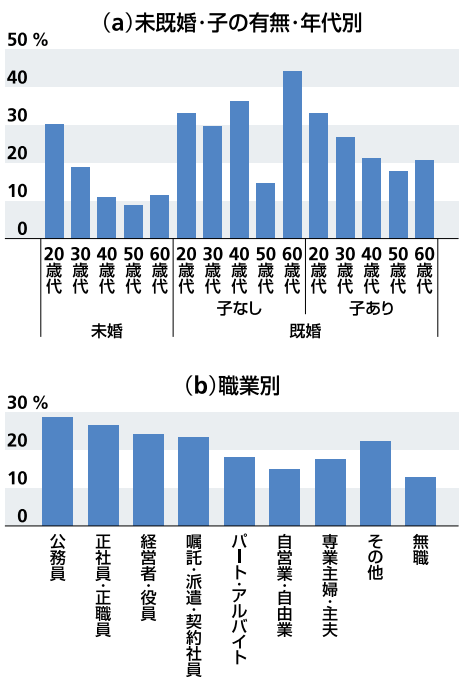
[図表1] 9月末のGoToトラベル・イートの利用状況 (単一回答) n=2,066



や既婚で子どものいないシニア・ミドル層、既婚で子どものいる比較的若い層、近畿地方居住者、職業は公務員や正社員・正職員、高所得層で多い傾向がある[図表2]。

また、不安や意識の面では、利用積極層は、感染しても適切な治療を受けられない不安や世間からの偏見や中傷への不安、感染によって仕事を失ったり収入が減少する不安の弱い層で多く、今後の感染拡大の収束や経済回復への見通しを比較的明るく捉えている層で多い傾向がある[図表3]。

[図表2] GoToトラベルの利用積極層の割合

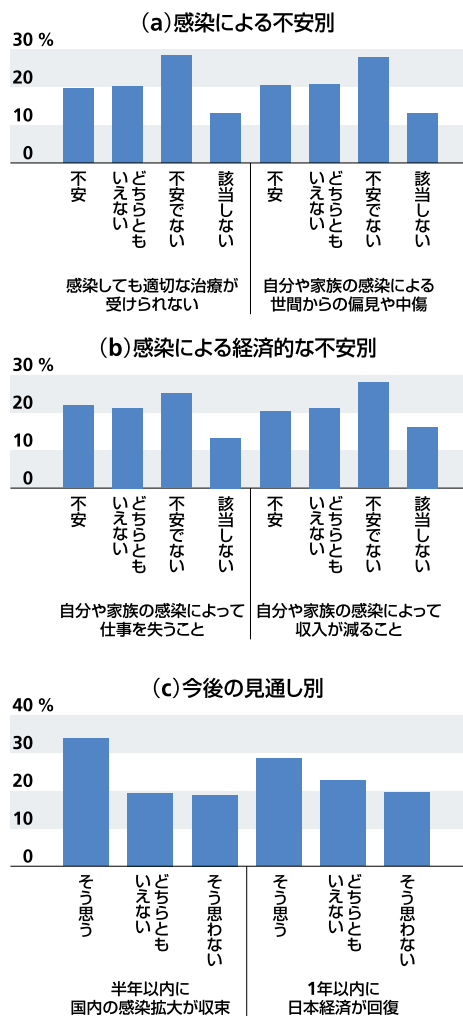


つまり、GoToトラベルを利用している消費者は、時間やお金に余裕があり、感染による不安が弱く、今後の見通しを楽観的に捉えている層が多い。

### 3—— GoToを利用しない最大の理由は感染がおさまっていないため

「利用した/予約済み」以外の回答者に対して、利用していない理由をたずねると、トラベルでもイートでも最も多いのは「国内の感染がまだおさまっていないため」

[図表3] GoToトラベルの利用積極層の割合



め]である[図表4]。

トラベルでは、次いで「旅行・外食をする予定がないため」や「感染して健康状態が悪化する不安から、外出を控えているため」と続く。つまり、感染不安があるため、そもそも旅行を計画していない様子が読み取れる。

なお、当初、東京は、感染が再拡大したためにGoToトラベルの対象地域から除外されていた。しかし、このことを理由に利用していない割合は1割未満にとどまる。

一方、イートを利用していない理由は「キャンペーンの内容が分かりにくい」が2番目に多いが、これは周知状況の影響だろう。

トラベルは全国的に感染が再拡大した時期に開始したため、その賛否も相まって、メディアでの注目度が高く、消費者が具体的な仕組みを知る機会も多かった。一方、イートはそういった機会が少なかった印象がある。なお、イートの仕組みは、対象となる飲食店予約サイトから予約をすれば、支払い時にポイントが付与されるといったもので、難しいものではないだろう。

#### 4——感染状況が改善すれば、消極層の過半数に利用意向あり

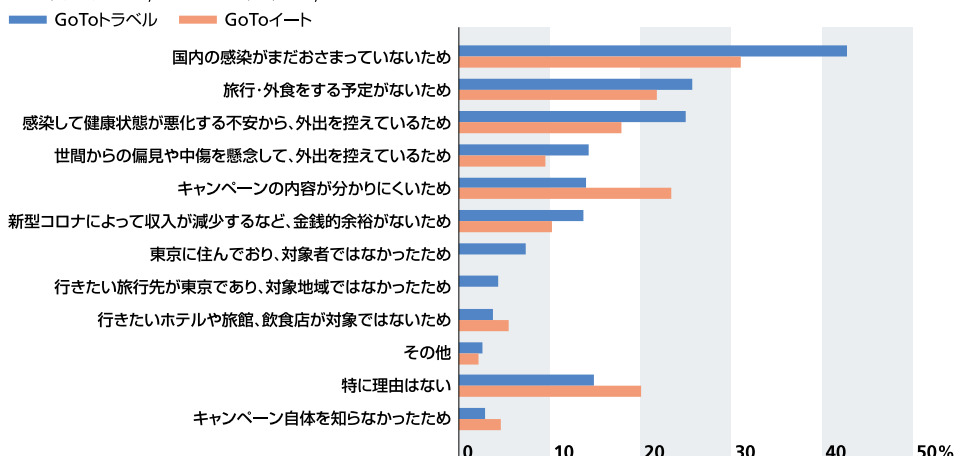
現在の利用状況で「今後、検討予定」と「利用(予約)するつもりはない」と回答した『利用消極層』は、トラベルは78.7%、イートは90.6%を占める。

この利用消極層に対して、どうなれば利用するかをたずねると、トラベルでは「国内の感染状況が収束したら」(22.2%)や「国内の感染状況が落ち着いたら」(21.5%)、「居住地域の感染状況が今より落ち着いたら」(9.3%)を合わせた『感染状況の改善』が過半数(53.0%)を占める。ただし、30.8%は、感染状況が収束せずとも、今より「落ち着いたら」利用意向がある。

イートでも『感染状況の改善』が過半数(59.7%)を占めるが、今より「落ち着いたら」利用意向がある層は40.0%であり、ト

[図表4] GoToトラベル・イートを利用していない理由(複数回答)

GoToトラベル: n=1,752 GoToイートn=2,037



ラベルを大きく上回る(+9.2%pt)。やはり、身近な場所で、短時間でも楽しむみやすい飲食は、旅行と比べればコロナ禍でも利用しやすいのだろう。

一方で、感染状況によらず「利用したいと思わない」(『超消極層』)は、トラベルでは利用消極層の31.0%、イートは26.7%を占める。この超消極層の特徴を見ると、低所得層が多く、感染不安について「どちらともいえない」・「不安ではない」と回答する割合が高い。つまり、超消極層では、感染不安が強いため外出を控えているというよりも、旅行や外食を楽しむ経済的余裕がないために「利用したいと思わない」という消費者が多いようだ。

#### 5——おわりに～ GoTo東京追加の効果と今後の懸念は

10月からGoToトラベルの対象地域に東京も加わり、消費者の一層の需要喚起を期待したいところだ。しかし、東京が対象地域でないことを理由に利用していない消費者は少数であり、利用していない最大の理由は、感染がおさまっていないことであった。

現在のところ、新型コロナウイルスのワクチンや特効薬は開発段階にあり、コロナ禍はしばらく続きそう。また、今後はインフルエンザとの同時流行の懸念もある。よって、東京が追加されたとはいえ、短期間での観光業の劇的な回復は期待しに

くいだろう。

一方で、コロナ禍における消費者の経験値は上がり、企業の創意工夫も至るところに見られるようになってきた。

例えば、旅行者や地元の安心・安全を担保するためにPCR検査付きの旅行プランが登場したり、レストランではソーシャルディスタンスを保つために使わない座席にぬいぐるみを配置するなど、楽しさというゆとりを持った感染対策を実施する事例も増えてきた。今後とも、消費者の安心感が醸成されるような企業の取り組みに期待したい。

一方で、懸念されるのは低所得層だ。現在、飲食業や観光業など、新型コロナによって経営に打撃を受けた業種における立場の弱い労働者から、雇止めなどの影響があらわれている\*2。GoToキャンペーンを利用したくてもできない、利用するところではないという生活者も徐々に増えているだろう。

これらの層に対しては、消費喚起策とは別途、生活支援策が必要だ。「特別定額給付金」は迅速さの観点から、国民1人当たり一律10万円の給付となったが、今後は生活困窮世帯に対して、就業状況や家族構成などの各自の事情に合わせた手厚い支援策が継続的に必要だろう。

[\*1] 調査時期は2020年9月25～28日、調対象は全国の20～69歳男女、インターネット調査、株式会社マクロミルのモニターを利用、有効回答2,066。

[\*2] 久我尚子「家計消費で見る足元の消費」、ニッセイ基礎研究所、基礎研レター(2020/8/24)

# オフィス市場は調整局面入り。REIT市場は価格の戻りが鈍い。

不動産クォーターリー・レビュー2020年第3四半期



よしだ たすく

07年 住信基礎研究所(現 三井住友トラスト基礎研究所)入社。  
18年 ニッセイ基礎研究所(現職)  
専門は不動産市場、投資分析など。



金融研究部 主任研究員 吉田 資

tyoshida@nli-research.co.jp

未だ終息の見えないコロナ禍による経済活動停滞の影響は、幅広い分野に及んでおり、不動産市場でも顕在化している。

これまで上昇基調にあった地価は、都心商業地を中心に下落に転じた。東京Aクラスビルの空室率は依然として低水準を維持しているが、成約賃料は下落した。また、2020第3四半期の東証REIT指数(配当除き)は6月末比3.6%上昇したものの、価格の戻りが鈍い。

## 1—— 経済動向と住宅市場

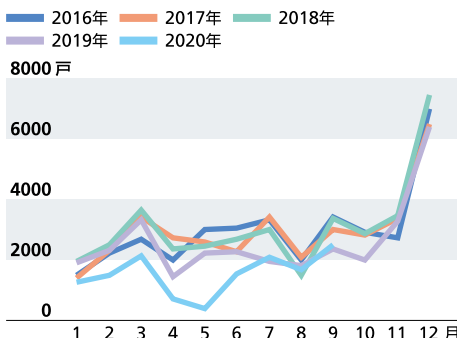
2020年7-9月期の実質GDP(1次速報値)は、前期比5.0%(前期比年率21.4%)と4四半期ぶりのプラス成長になった。しかし、過去最大のマイナス成長となった4-6月期の落ち込みの6割弱を取り戻したにすぎず、経済活動の正常化に向けた足取りは重い。ニッセイ基礎研究所は、11月に経済見通しの改定を行った。実質GDP成長率は2020年度▲5.2%、2021年度3.4%、2022年度1.7%を予想する[図表1]。経済活動が元の水準に戻るまでには時間を要する見通しである。

2020年7-9月期の新設住宅着工戸数は前年同期比▲10.1%減少、首都圏のマ

ンション新規発売戸数は+1.9%増加、中古マンションの成約件数は+1.4%増加した[図表2]。

[図表2] 首都圏のマンション新規発売戸数(暦年比較)

出所:不動産経済研究所の公表データを基にニッセイ基礎研究所が作成



2020年8月の住宅価格指数(首都圏中古マンション)は前年同月比+2.3%となり11カ月連続で上昇した。景気悪化の影響は、今のところ住宅価格には及んでいない。

## 2—— 地価動向

これまで上昇基調にあった地価は、都心商業地を中心に下落に転じた。国土交通省の「地価LOOKレポート(2020年第2四半期)」によると、全国100地区のうち上昇が「1」(前回73)、横ばいが「61」(前回23)、下落が「38」(前回4)となり、下落地点が大幅に増加した[図表3]。

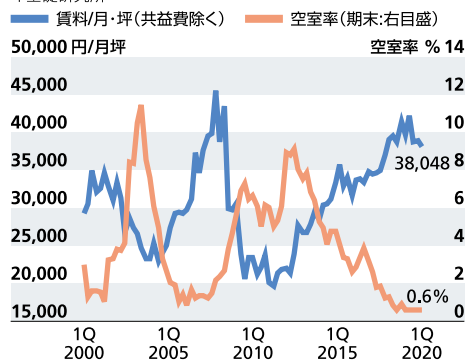
## 3—— 不動産サブセクターの動向

### 1 | オフィス

三幸エーストによれば、2020年第3四半期の東京Aクラスビルの空室率は0.6%となり、8期連続で1%を下回った。Aクラスビルでは、解約時期が限定される定期借家契約の割合が高いことから、在宅勤務の導入やコスト削減によるオフィスの解約が直ちには現れにくく、空室率は低水準で推移している。一方、2020年第3四半期の成約賃料(月坪)は38,048円(前期比▲2.1%)となり、下落した[図表4]。

[図表4] 東京都心部Aクラスビルの空室率と成約賃料

注:Aクラスビルは、エリア、延床面積(1万坪以上)、基準階面積(300坪以上)、築年数(15年以内)、設備のガイドラインを基に、個別ビル単位で立地・建物特性を重視し三幸エーストが選定している。出所:空室率=三幸エースト、賃料=三幸エースト・ニッセイ基礎研究所

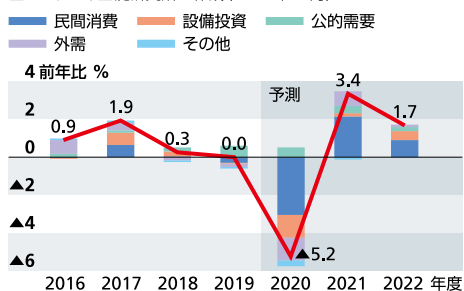


### 2 | 賃貸マンション

これまで上昇基調にあった東京23区のマンション賃料は転換期を迎えている。2020年第3四半期の東京23区のマンション賃料は前期比でシングルタイプが▲1.33%、コンパクトタイプが+0.15%、ファミリータイプが▲0.37%となった[図表5]。緊急事態宣言やリモート授業・リモートワークの普及を受け、学生

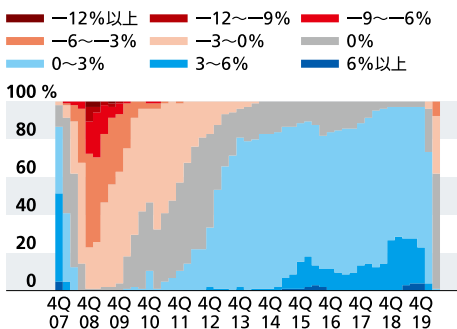
[図表1] 実質GDP成長率の推移(年度)

出所:内閣府経済社会総合研究所「四半期別GDP速報」(2次)を基にニッセイ基礎研究所が作成(2020年11月)



[図表3] 全国の地価上昇・下落地区の推移

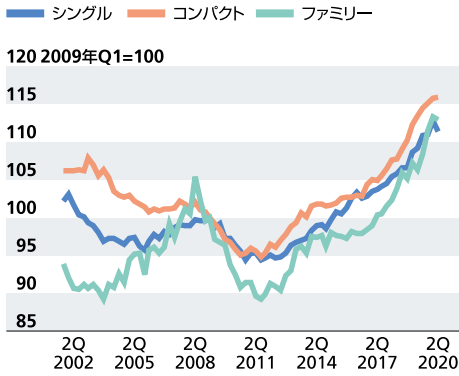
出所:国土交通省「地価LOOKレポート」





[図表5] 東京23区のマンション賃料

注：三井住友トラスト基礎研究所・アットホーム「マンション賃料インデックス(総合・連鎖型)」



や転勤者等の移動(引越)が延期され、賃貸マンションの需要がやや弱含んだ。

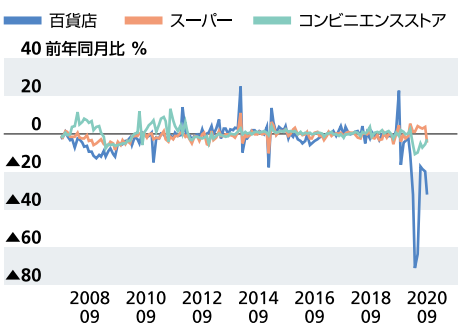
### 3 | 商業施設・ホテル・物流施設

商業セクターは、テナントの業態により、好不調の差がみられる。商業動態統計などによると、2020年7-9月の小売販売額(既存店、前年同期比)は百貨店が▲23.9%、コンビニエンスストアが▲5.4%、スーパーが+0.7%となった[図表6]。百貨店は外出自粛や悪天候の影響を受けて、大幅なマイナスとなった。コンビニエンスストアもオフィス街を中心に都心部の客数が減少している。一方、スーパーは、昨年9月の消費増税の駆け込み需要の反動で9月の販売額が前年比マイナスになったものの、住宅地を中心に日用品需要や巣ごもり消費が堅調であった。

コロナ禍により甚大なダメージを受け

[図表6] 百貨店・スーパー・コンビニエンスストアの月次販売額(既存店、前年比)

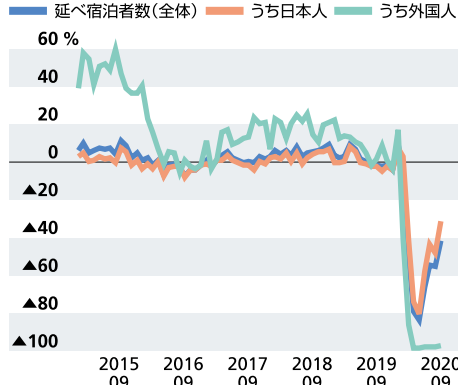
出所：経済産業省「商業動態統計」、日本フランチャイズチェーン協会「JFAコンビニエンスストア統計調査月報」を基にニッセイ基礎研究所が作成



たホテルセクターは、依然として厳しい状況にあるものの、回復に向かい始めている。2020年7-9月の延べ宿泊者数は前年同期比▲50.9%減少し、このうち外国人が▲97.3%、日本人が▲41.7%となった[図表7]。一方、STR社によると、全国の9月のホテル稼働率は39.5%と4月のボトム14.1%から回復しており、7月にスタートした政府の観光需要喚起策「Go Toトラベル」の効果が地方を中心に現れている。

[図表7] 延べ宿泊者数の推移(月次、前年比)

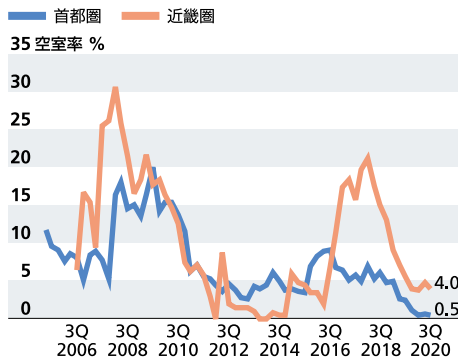
出所：「宿泊旅行統計調査」をもとにニッセイ基礎研究所が作成



CBREによると、首都圏の大型マルチテナント型物流施設の空室率(2020年9月末)は0.5%となり、過去最低水準に低下した。また、近畿圏の空室率は4.0%となり、前期から▲0.8%低下した[図表8]。ネット通販関連貨物の増加に伴い、EC関連企業は物流拠点の拡大に一段と積極的になっており、需要を牽引している。

[図表8] 大型マルチテナント型物流施設の空室率

出所：CBRE

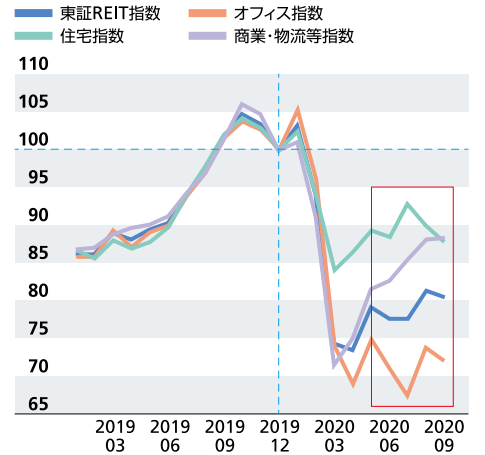


## 4—— J-REIT (不動産投信)市場・不動産投資市場

2020年第3四半期の東証REIT指数(配当除き)は6月末比+3.6%上昇した[図表9]。2期連続での上昇となったものの1-3月期の大幅下落(▲25.6%)に対して価格の戻りは鈍く、依然として昨年末対比で▲19.5%下落している。

[図表9] 東証REIT指数の推移(2019年12月末=100)

出所：東京証券取引所のデータをもとにニッセイ基礎研究所が作成



J-REITによる第3四半期の物件取得額(引渡しベース)は2,663億円(前年同期比▲8%)となった。大きく落ち込んだ第2四半期(同▲48%)から回復し、前年並みの水準を確保した。

日経不動産マーケット情報によると、2020年第3四半期の取引額は6,313億円(前年同期比▲9%)となり、第2四半期の3,967億円(前年同期比▲59%)と比べて持ち直しつつある。こうしたなか、日本の不動産市場は、新型コロナウイルス感染拡大による影響が相対的に軽微との評価から、海外機関投資家の関心が高まっている。日本経済新聞社によれば、カナダの不動産ファンドであるベルツール・グリーンオークは、日本の不動産に対し、今後2~3年で最大1兆円の投資を行う計画であり、香港の投資ファンドPAGも今度4年程度で最大8,000億円の投資を行うとのことである。今後も不確実性が高い金融市場環境が想定されるなか、海外資金を中心に投資家の不動産取得意欲は衰えていない模様だ。

# 新型コロナ ワクチンの優先順位

誰からどの順番で接種すべきか？



保険研究部 主席研究員 篠原 拓也

tshino@nli-research.co.jp



しのはら たくや

92年日本生命保険相互会社入社、14年ニッセイ基礎研究所  
日本アクチュアリー会正会員

主な著書に「できる人は統計思考で判断する：  
「自分の頭で考える力」がつく35のレッスン」

新型コロナウイルスは、終息のめどが立たない。感染拡大や重症化を防止するためには、ワクチンの投与がカギとなる。

日本では、全国民分の供給を受けられるよう、政府が医薬品メーカーと合意している。ただ、供給が始まって、いきなり全員分が用意できるとは限らない。ワクチン接種の優先順位が問題となる。

厚生労働省の新型コロナウイルス感染症対策分科会は、この問題について議論を進めてきた。その内容を受けて、政府は、9月25日に中間とりまとめの報告書を公表している。その内容をみてみよう。

## ◆優先順位の上位に位置づけられる人

- (1) 新型コロナ患者やその疑いのある患者に直接医療を提供する医療従事者等(患者の搬送に携わる救急隊員、積極的な疫学調査等に携わる保健師等を含む)と、高齢者および基礎疾患を有する人を接種順位の上位に位置づけ。(※具体的な範囲等は、今後検討)
- (2) 高齢者施設や障がい者施設等で従事する人の接種順位について、業務やワクチンの特性等を踏まえて検討。
- (3) さらに、妊婦の接種順位について、国内外の科学的知見等を踏まえて検討。

(1)で、医療従事者が上位に位置づけられているのは当然だろう。また、高齢者や基礎疾患を有する人も上位とされており、重症者が多数出た場合の医療資源の逼迫を防ごうとする意図がみられる。

(2)で、高齢者施設等で従事する人の順位について、業務やワクチンの特性等を踏まえて検討する点も理解できる。高齢者等への感染を防ぐ狙いがあるからだ。

(3)の妊婦については、胎児への影響も

あるため科学的知見等を踏まえて検討していくことが求められる。

なお、基礎疾患がなく医療従事者等でもない高齢者以外の成人・若年者については、この報告書では触れられていない。

## ◆新型インフルでも議論された優先順位

ワクチン接種の優先順位問題は、2009年に発生した新型インフルエンザの感染拡大時にも議論された。政府は、2013年に、新型インフルエンザ等対策政府行動計画を公表し、優先順位をまとめている。

まず、ワクチン接種を「特定接種」と「住民接種」の2つに分ける。そして、基本的には、特定接種は住民接種よりも先に開始する。ただし、特定接種がすべて終わらなければ住民接種が開始できないというものではないとしている。

特定接種は、「医療の提供の業務」または「国民生活・国民経済の安定に寄与する業務」に従事する人、対策の実施に携わる国家公務員、地方公務員が対象。

このうち、医療の提供については、新型インフルエンザの患者を診る医師などが該当する。国民生活・国民経済の安定は、介護・福祉、公共機関、社会インフラなどの業種の従事者が当てはまる。

特定接種対象者以外は、住民接種の対象となり、表1の4つの群に分類される。

[表1] 新型インフルエンザの住民接種の4つの群

- **医学的ハイリスク者**：呼吸器疾患、心血管系疾患を有する者等、発症することにより重症化するリスクが高いと考えられる者。具体的には、基礎疾患を有する者、妊婦。
- **小児**(1歳未満の小児の保護者及び身体的な理由により予防接種が受けられない小児の保護者を含む)
- **成人・若年者**
- **高齢者**：ウイルスに感染することによって重症化するリスクが高いと考えられる群(65歳以上の者)

[表2] 新型インフルエンザの住民接種の優先順位

考え方	ケース	重症化のしやすさの仮定	優先順位
(1) 重症化・死亡を可能な限り抑えることに重点を置いた考え方	成人・若年者に重症者が多い場合 高齢者に重症者が多い場合 小児に重症者が多い場合	医学的ハイリスク者>成人・若年者>小児>高齢者の順 医学的ハイリスク者>高齢者>小児>成人・若年者の順 医学的ハイリスク者>小児>高齢者>成人・若年者の順	① 医学的ハイリスク者 ② 成人・若年者 ③ 小児 ④ 高齢者 ① 医学的ハイリスク者 ② 高齢者 ③ 小児 ④ 成人・若年者 ① 医学的ハイリスク者 ② 小児 ③ 高齢者 ④ 成人・若年者
(2) わが国の将来を守ることに重点を置いた考え方	成人・若年者に重症者が多い場合 高齢者に重症者が多い場合	医学的ハイリスク者>成人・若年者>高齢者の順 医学的ハイリスク者>高齢者>成人・若年者の順	① 小児 ② 医学的ハイリスク者 ③ 成人・若年者 ④ 高齢者 ① 小児 ② 医学的ハイリスク者 ③ 高齢者 ④ 成人・若年者
(3) (1)に重点を置きつつ、あわせて(2)にも重点を置く考え方	成人・若年者に重症者が多い場合 高齢者に重症者が多い場合	成人・若年者>高齢者の順 高齢者>成人・若年者の順	① 医学的ハイリスク者 ② 小児 ③ 成人・若年者 ④ 高齢者 ① 医学的ハイリスク者 ② 小児 ③ 高齢者 ④ 成人・若年者

この4つの群について、表2のとおり優先順位が設定されている。重症化・死亡を可能な限り抑えるのか、それとも、わが国の将来を守るのか、重点の置き方次第で優先順位が変わることがわかる。特に、成人・若年者は、4番目が最も多い。ワクチン投与は後回しになりがちだ。

もちろん、この新型インフルエンザの計画が、新型コロナにそのまま当てはまるわけではない。中間とりまとめの報告書では、特定接種の枠組みはとらず、住民への接種を優先する考えに立つとされている。ただ、高齢者以外の成人や若年者は、優先されないとみるべきだろう。

## ◆飲食店店員の優先も一つの手かも

それでは、成人・若年者は、単に一律に後回しでよいだろうか？重症化を防ぐ観点、感染拡大を防ぐ観点を検討が必要となる。

重症化を防ぐ観点からは、高齢者等と一緒に暮らす人や、高齢者施設等で従事する人。高齢者等と接するカルチャーセンターの職員、シニア向けツアーの添乗員などを優先。一方、感染拡大を防ぐ観点からは、飲食店店員やセールスパーソンなどを優先することとなる。

いずれにせよ、ワクチン流通の時期や規模が検討の前提となる。手洗い、マスク、3密の回避が引き続き大事といえそう。

## 長引く円高、終止符は打たれるか?

11

月上旬、コロナワクチンの治験で高い有効性が確認されたことで米経済活動の正常化期待が高まり、これを受けた米金利上昇を追い風にドル円は103円台から105円台へと急上昇した。その後、米国でのコロナ感染拡大や経済指標悪化を受けて下落したが、足元ではやや持ち直し104円台半ばにある。米大統領選の結果、バイデン氏の大統領就任が確実視されているが、議会でねじれが発生する可能性が高いこともあり、ドル円への影響は限定的に留まっている。

日米の金融政策の方向性に差が無いなかで、ともに安全通貨とされる円とドルが連動しやすいことでドル円の動きは抑制されているものの、米国での感染拡大や緩和長期化観測、財政赤字拡大観測などが円高ドル安圧力となり、105円割れの時間帯が続いている。米国の感染が鎮静化する兆しは見えないうへ、FRBによる早期緩和強化観測もあって、当面は円高ドル安に振れやすいだろう。

しかし、上旬にワクチン開発の進展によってドルが急反発した点は注目に値する。12月にはワクチンが実用化されて接種が開始されると見込まれる。ワクチンの普及には時間を要するものの、接種が進むにつれて米経済活動正常化の織り込みが進んで米金利が上昇し、ドル円は持ち直すだろう。3か月後の水準は106円付近と予想している。

ユーロ円は、上旬にワクチン開発の進展を受けたリスク選好的な円売りユーロ買いによって124円台に上昇した後、世界的な感染拡大を受けたリスク回避的な動きによって下落し、足元は123円台後半にある。当面は感染拡大が警戒されることで円高ユーロ安に振れる可能性が高い。しかし、12月には米国でワクチン接種が開始されると見込まれ、以降はリスク選好的な円売りユーロ買いの発生が予想される。3か月後の水準は現状比でやや上昇と見ている。

長期金利は、内外でのコロナ感染拡大を受けてやや低下し、足元では0.0%を若干上回る水準にある。当面は内外での感染拡大が金利抑制要因となる一方、第3次補正予算編成に伴う国債増発観測が金利の支えになる。さらに来月以降はワクチン接種開始による米金利上昇が波及する可能性が高いことから、3か月後の水準は現状比でやや上昇とみている。



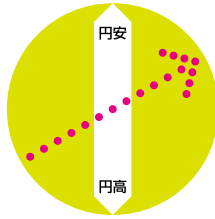
上席エコノミスト **上野 剛志**  
うえの つよし | tueno@nli-research.co.jp

1998年日本生命保険相互会社入社、  
2001年同財務審査部配属、  
2007年日本経済研究センターへ派遣、  
2008年米シンクタンク The Conference Boardへ派遣、  
2009年ニッセイ基礎研究所。

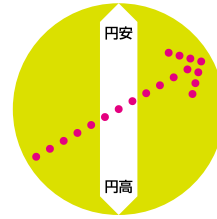


# Market Karte

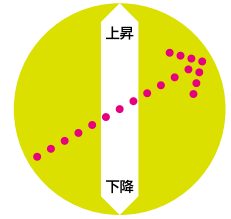
December 2020



ドル円・3か月後の見通し

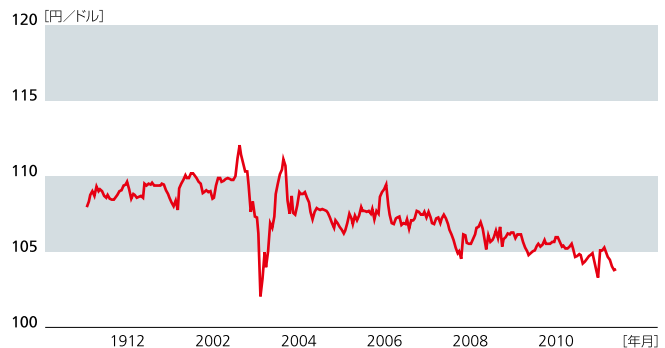


ユーロ円・3か月後の見通し

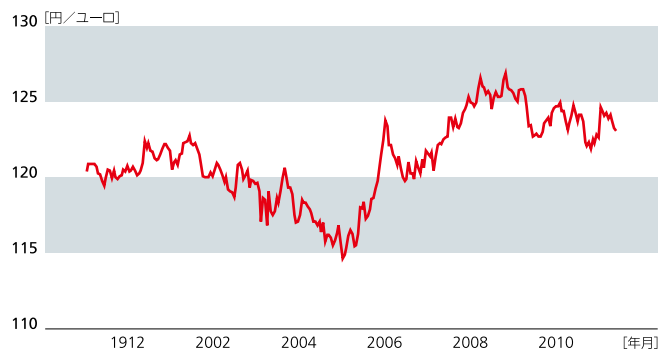


長期金利・3か月後の見通し

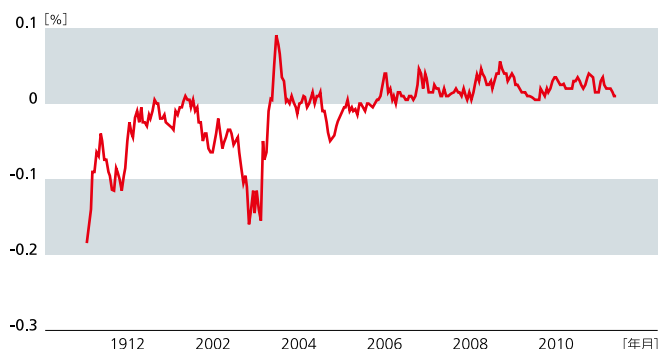
ドル円為替レートの推移 [直近1年] 資料:日本銀行



ユーロ円為替レートの推移 [直近1年] 資料:ECB



長期金利(10年国債利回り)の推移 [直近1年] 資料:日本証券業協会



レポートアクセスランキング

- 1 コロナ禍を上手く乗り切っているのはどの国か？  
—50か国ランキング(2020年10月更新版)  
高山 武士 [経済金融フラッシュ | 2020/10/28号]
- 2 中期経済見通し(2020~2030年度)  
経済研究部 [エコノミストレター | 2020/10/13号]
- 3 若者のオタク化に対する警鐘  
—若者の考える「オタ活」とオタクコミュニティの現実  
廣瀬 涼 [基礎研レポート | 2020/10/5号]
- 4 雇用関連統計20年9月  
—休業が継続する人の割合が上昇  
斎藤 太郎 [経済金融フラッシュ | 2020/10/30号]
- 5 2019年健康寿命はさらに延伸  
—制限がある期間はやや短縮するも、  
加齢や健康上の問題があっても、制限なく日常生活を送ることができる社会を構築することが重要  
村松 容子 [基礎研レター | 2020/8/3号]

コラムアクセスランキング

- 1 ふるさと納税のウソ、ホント  
—年間上限額を少し超える程度が丁度いい？  
高岡 和佳子 [研究員の眼 | 2020/6/26号]
- 2 新型コロナ ワクチンの優先順位  
—誰からどの順番で接種すべきか？  
篠原 拓也 [研究員の眼 | 2020/10/26号]
- 3 新型コロナ COCOA普及の意義  
—接触感染アプリは、感染拡大防止にどのくらい役立つのか？  
篠原 拓也 [研究員の眼 | 2020/10/1号]
- 4 東京一極集中の「次世代ループ構造」  
—出生人口定着率に大きな地域格差—  
天野 馨南子 [研究員の眼 | 2020/11/9号]
- 5 再度の新型コロナ緊急事態宣言は出るのか  
—今考えておくべき三つのこと  
松澤 登 [研究員の眼 | 2020/8/4号]

ニッセイ基礎研究所のホームページで検索されたレポートの件数に基づくランキングです。(アクセス集計期間20/10/19~20/11/15)

[www.nli-research.co.jp](http://www.nli-research.co.jp)



変わる時代の確かな視点



表紙の眼  
・赤澤山大相撲  
歌川 国芳  
制作年：1858年  
From Wikimedia Commons

車両等におけるバリアフリー化の推移 [12月3日は国際障害者デー]

Source : 国土交通省「公共交通移動等円滑化実績報告」 | Design : infogram©

